

iH공사 송도 외국인 전용 임대주택 매각 관련 특정감사 결과

□ 감사개요

- 인천광역시에서는 인천도시공사(iH공사)의 송도 외국인 전용 임대주택 불법 매각 관련 사항이 언론에 보도된 후, 매각 추진경과·매각의 적법성·절차적 하자 등을 조사하기 위해 2021년 3월 30일부터 4월 9일까지 특정감사를 실시하였다.
- 특정감사 종료 후 2021년 6월 8일 iH공사에 특정감사 결과를 통보하여 감사 지적사항에 대해 처분요구 하였으나, 7월 8일 iH공사에서 일부 처분요구사항에 대해 재심의를 요청하였고, 이에 7월 21일 감사결과 처분심의위원회를 개최하여 재심의 청구 안건에 대해 심의하였으며, 8월 2일 재심의 결정사항을 iH공사에 통보하였다.
- 이에 따른 감사결과로 iH공사에 행정상 조치(시정 등 7건), 재정상 조치(347천원 환수), 신분상 조치(경고 2명)를 요구하였고, 또한 iH공사에 대한 기관경고 처분하였다.

□ 감사결과

- * 재정상 조치는 당초 1,388천원 환수에서 347천원 환수로 변경, 그 외 처분요구사항은 당초 처분과 동일(재심의 일부 인용)

행정상조치(건)				재정상조치(천원)		신분상조치(명)		
계	시정	주의	개선권고	계	환수	계	경고	기관경고
7	1	4	2	347	347	3	2	1

해공사 송도 외국인 전용 임대주택 매각 관련 특정감사 결과

[지 적 사 행]

인 천 광 역 시

기관경고 · 경고 · 주의 · 권고요구

제 목 외국인 전용 임대주택 매각 부적정 등
기 관 명 인천도시공사
관 계 부 서 ○○○○처
내 용

인천도시공사에서는 ‘핵심사업 정상화 및 재정건전화를 위한 2016년 하반기 리스크 관리위원회 운영계획(안)(□□□□처-2727, 2016. 7.26)’을 수립하여 외국인임대아파트 3개 단지(◇◇◇◇ 3단지, ◇◇-2, ◇◇-4) 중 1개 단지를 2016년 내 매각 추진하였고, ‘재정건전화 및 핵심사업 강화를 위한 2017년 리스크관리위원회 운영계획(안)(□□□□처-563, 2017. 1.25)’을 수립하여 송도 외국인임대주택(○○ 3단지, ◇◇-2, ◇◇-4) 매각을 추진하여 [표]와 같이 매각하였다.

【표】 ◇◇ ◇◇◇◇ 3차 외국인 전용 임대주택 매각현황

(단위:백만원)

지번	주택명	세대수 (세대)	감정가 (’16년)	매각가 (감정가 7% 인하)	매각방법	매수자	계약일 (소유권 이전)
◇◇동 9-6	◇◇ 3차	120	55,432	51,552	경쟁입찰	(주)▲▲ ▲▲▲1)	’17.6.30. (’17.12.1.)

※ 인천도시공사 제출자료 재구성

1. 「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법」 위반 매각

舊「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법(이하 “경자법”이라 한다)」 제24조의2 제2항에 의하면 “「민간임대주택에 관한 특별법」 제43조제1항 및 「공공주택 특별법」 제50조의2제1항에도 불구하고 외국인 전용 임대주택은 임대개시일부터 10년이 지나지 아니하면 이를 매각 할 수 없다.”고 규정되어 있고, 2009. 1.30. 개정(법률

1) 부산 소재 임대사업자(부동산 매매 · 임대 · 컨설팅 · 분양 · 분양대행업 등 자본금 5천만원 법인)

제9366호)된 「경자법」 부칙 제4조(외국인 전용 임대주택에 관한 적용례)에 의하면 “제24조의2제1항의 개정규정은 이 법 시행 후 최초로 제9조에 따라 실시계획의 승인을 신청한 자부터 적용한다.”라고 규정되어 있으며, 2016. 1.27. 개정(법률 제13837호)된 「경자법」 부칙 제2조(외국인 전용 임대주택의 건설용지 공급에 관한 경과조치)에 의하면 “이 법 시행 전에 제9조제1항에 따라 경제자유구역개발사업 실시계획의 승인을 받았거나 변경승인을 신청한 개발사업시행자에 대해서는 제24조의 개정규정에도 불구하고 종전의 규정에 따른다.”라고 규정되어 있다. 따라서 「경자법」 제24조의2 외국인 전용 임대주택에 대한 특례조항 중 제1항 ‘건설용지 공급’에 대해서만 적용 받으며, 제2항 10년간 매각금지 조항은 경과규정을 적용받지 아니한다.

또한, ◇◇동 9-6의 외국인 전용 임대주택 대지 지분에 따라 토지공급가격을 조성원가의 60%로 정산(■■■처-9158, 2009. 8.31) 하였고, 2010. 2. 17. 인천경제자유구역청으로부터 ‘외국인 전용임대주택 공급조건 변경승인(경제청 건축지적과-2361)’을 받았으므로, 「경자법」 상 외국인 전용 임대주택에 관한 특례조항을 적용받아 임대 개시일로부터 10년이 지나지 아니하면 매각할 수 없음에도 불구하고 [표]와 같이 위법하게 매각한 사실이 있다.

2. 「공공주택 특별법」 위반 부적격자 매각

◇◇ ◇◇◇◇ 3차 외국인 전용 임대주택은 「경자법」 제24조의2, 「공공주택 특별법(이하 “공특법”이라 한다)」 제2조제1의2호 규정에 따른 공공임대주택이고, 「공특법」 제50조 규정에 따르면 임대 의무기간이 지나지 아니하면 매각 할 수 없고, 예외적으로 임대 의무기간의 2분의1이 지나 임차인 등에게 분양전환 하는 경우와 다른 공공주택사업자²⁾에게 기존 공공주택사업자의 지위를 포괄적으로 승계하는 조건으로 매각이 가능하다.

그러나, 인천도시공사에서는 「공특법」 제4조제1항에서 정한 공공주택사업자가 아닌 [표]와 같이 민간임대사업자에게 위법하게 매각한 사실이 있다.

2) 국가 또는 지방자치단체, 한국토지주택공사, 지방공사, 공공기관의 운영에 관한 법률에 따른 공공기관 중 대통령령으로 정하는 기관 등

3. 입찰참가 부적격자 낙찰

인천도시공사에서는 2017. 6. 2. ◇◇3단지 외국인전용임대주택 매각(권리의무 포괄승계) 입찰 공고(인천도시공사 공고 제2017-94호)시, 입찰참가자격으로 「주택 공급에 관한 규칙」 제32조제1항 제1호~제3호 및 제2항 및 제3항에 해당하는 임대사업자, 「공특법」 제4조에 따른 공공주택사업자로 하고 자격의 확인은 임대사업자 등 사업자 등록증에 의한다고 공고하였다.

따라서 ◇◇3단지 외국인전용임대주택 매각 입찰참가자격은 “ 「부동산투자회사법」에 따른 부동산투자회사, 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따른 집합투자 기구, 입주자모집 승인 당시 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 민간임대 주택 및 「공특법」에 따른 공공임대주택을 단독주택은 20호 이상, 공동주택은 20세대 이상 임대하는 자”이거나, 「공특법」 제4조에 의한 공공주택사업자이다.

그러나, 인천도시공사와 매매계약체결한 (주)▲▲▲▲▲는 자본금 50,000,000원, 부산소재 2세대의 임대주택 임대사업자로 입찰공고상 입찰참가자격이 없는 자로 입찰 공고문 제11호에 따라 입찰을 무효로 하여야 함에도 불구하고 입찰참가 무자격자에게 부당하게 매각한 사실이 있다.

4. 매각절차 이행 부적정

인천도시공사에서는 「경영회의 운영내규」에 따라 경영에 관한 중요사항을 심의 하기 위하여 경영회의를 두고 있으며, 「재산관리규정」 제5조 규정에 따라 재산의 관리와 처분에 관하여 사장의 자문에 응하기 위하여 재산심의회를 두고 있다.

인천도시공사에서는 ◇◇ ◇◇◇◇3단지 외국인 전용 임대주택 매각과 관련하여 2016년 ‘현금유동성 위기극복을 위한 외국인전용임대주택 매각계획’방침을 결정(○○○○○처-10367, 2016. 9.13)하고 ‘경영회의’와 ‘재산심의회’에서 매각가격, 대금 납부방법 등에 대해 심의를 거친 후 매각을 추진하였으나 유찰되었다.

인천도시공사에서는 유찰된 ◇◇ ◇◇◇◇3단지 외국인 전용 임대주택에 대해서 2017년 할인매각을 추진하면서 할인매각과 대금 납부방법 등에 대해 ‘경영회의’와

‘재산심의회’는 거쳤으나, ‘경영회의’와 ‘재산심의회’ 전·후로 할인매각에 대한 별도 방침 결정 없이 매각을 추진하였고, 2회에 걸친 입찰결과 유찰 후 주요 변경 사항인 대금납부방법을 변경³⁾하면서 ‘경영회의’와 ‘재산심의회’심의 없이 사업개발 본부장 전결로 방침을 결정한 후 입찰공고하여 매각하였다.

5. 매각가격 인하 부적정

인천도시공사 「재산관리규정」 제29조제2항에 의하면 “매각을 위한 입찰을 두 번 실시하여도 낙찰되지 않은 재산에 대해서는 세 번째 입찰부터 최초 매각예정가격의 100분의 80을 최저한도로 하여 매회 최초 매각예정가격의 100분의 10의 금액만큼 그 예정가격을 낮출 수 있다.”라고 규정되어 있다.

인천도시공사는 2016년 매각 유찰 된 ◇◇ ◇◇◇◇3단지 외국인 전용 임대 주택에 대하여 (주)▲▲▲▲▲로부터 2016년 매각금액의 5%가 할인된 52,660,400,000원 (당초 매각가의 95%), 계약금 10% 5,266,040,000원은 계약 시, 잔금 90% 47,394,360,000원은 계약일로부터 3개월 이내 납부를 조건으로 한 매입의향서를 2017. 2. 2. 제출받았다.

따라서, 인천도시공사는 최초 매각예정가격의 5% 낮춘 매입희망자가 있으므로 이를 근거로 하여 5% 인하한 가격으로 입찰하여 좀 더 높은 가격에 매각이 가능할 수 있었음에도 불구하고, 타당한 근거 없이 7%를 인하하여 매각한 사실이 있다.

3) (당초) 계약금 10%, 중도금 30%(1개월 단위) 2회, 잔금 30% 계약일로부터 3개월 이내 납부
(변경) 계약금(10%), 잔금 90% 계약일로부터 5월 이내에 납부

조치할 사항 인천도시공사 사장은

[기관경고] 「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법」, 「공공주택 특별법」 위반, 입찰참가 부적격자 낙찰, 매각 관련 행정절차 등 미이행 등에 대하여 『기관경고』 하오니 이점 각별히 유념하시기 바라며, 향후 유사 사례가 재발되지 않도록 업무연찬 등에 만전을 기하여 주시기 바랍니다.

[경 고] 아래 관련자에게는 「훈계 등 처분에 관한 규정」 제3조 및 제4조 규정에 따라 “경고”처분 하시기 바랍니다.

(관련자)	인천도시공사	○ ○ 처	3 급	○○○
	인천도시공사	○○○○○○○○○	3 급	○○○

[주 의] 주요 재산을 매각함에 있어 관련규정을 준수하고 제반 행정절차 등을 이행하시기 바라며, 향후 동일한 사례가 재발되지 않도록 관련업무 연찬에 만전을 기하시기 바랍니다.

[권 고] ◇◇ ◇◇◇◇3단지 외국인 전용 임대주택 분양전환 등과 관련하여 관계기관 등과의 원활한 업무협의를 통해 향후 민원이 발생되지 않도록 대책을 강구하시기 바랍니다.

인 천 광 역 시

주의 요구

제 목 외국인 전용 임대주택 내국인 임대 부적정
 기 관 명 인천도시공사
 관 계 부 서 ☆☆☆☆처
 내 용

인천도시공사는 2017.6.2. '◇◇◇ 3단지 외국인전용임대주택 매각(권리의무 포괄 승계) 입찰공고'를 하였고, 2017.6.12. 개찰 결과 (주)▲▲▲▲▲로 낙찰(낙찰가격 51,552백만원) 되었으며, 2017.6.30. 인천도시공사는 (주)▲▲▲▲▲와 '부동산 매매 계약서'를 체결한 후, 2017.12.1. ◇◇ ◇◇◇◇ 3단지 외국인 전용 임대주택 120세대에 대한 소유권을 이전하였다.

2021.4월 현재, ◇◇ ◇◇◇◇ 3단지 외국인 전용 임대주택 120세대에 대한 현황은 [표1]과 같으며, 그 중 기타 세대에 대한 현황은 [표2]와 같다.

[표1] ◇◇ ◇◇◇◇ 3단지 외국인 전용 임대주택 세대 현황

계	●●● 교 직 원	경제자유구역 내 설립된 교육기관 및 외국인 투자기업 등	경제자유구역 내 사업등록이 되어 있는 법인에 근무하고 있는 외국인	공실(空室)	기타*
120세대	105세대	5세대	3세대	3세대	4세대

※ 인천도시공사 제출자료 재구성

[표2] ◇◇ ◇◇◇◇ 3단지 외국인 전용 임대주택 기타 세대 현황

연번	동/호수	매각 전(인천도시공사 관리)		매각 후[(주)▲▲▲▲▲ 관리]	
		계약자	계약일	계약자	계약일
1	*** / ****	공실(空室)	-	☆☆☆	2018.01.15.
2	*** / ****	★★★★	2010.11.10.	★★★	2018.10.16.
3	*** / ***	○○○	2013.01.29.	○○○	2018.10.16.
4	*** / ****	●●●	2017.05.02.	●●●	2017.05.02.

※ 인천도시공사 제출자료 재구성

인천도시공사와 (주)▲▲▲▲▲ 간 체결한 ‘부동산 매매계약서(이하 “계약서”라 한다)’ 제2조(매각재산의 용도)에 따르면 “매각재산의 용도를 외국인 전용 임대주택으로 명시하고 임대 의무기간까지 임대해야 한다.”고 규정하였고, 제6조(매매계약의 해약) 제4호에 따르면 “계약 해제에 대한 사유에 매도자의 권리의무 포괄승계 조건을 이행하지 아니한 사실이 발견된 경우”를 규정하였으며, 제13조(특약사항) 제2호에 따르면 “매도자의 권리의무를 포괄 승계하는 조건으로 매각하고 매수자는 이를 어길 경우 행정적, 법률적 모든 책임을 져야 한다.”고 규정하는 한편, ‘권리의무 포괄승계 조건’의 계약조건 및 기타 유의사항에 따르면 본 권리의무 포괄승계 조건에 명시되지 않은 사항은 관련 법령에 의하도록 하였다.

또한 ◇◇ ◇◇◇◇ 3단지 외국인 전용 임대주택은 舊「경제자유구역개발지침(이하 “지침”이라 한다)」 제50조제1항에 따라 외국인에게 우선 임대하여야 하고, 임대공고 후 6월이 되는 날까지 임대되지 않은 주택이 있는 경우에는 당해 외국인 임대주택 수의 100분의 5부터 100분의 10을 재고량으로 유지하는 범위 내에서 내국인에게 임대할 수 있는 바, 인천도시공사의 권리의무를 포괄 승계하는 조건으로 ‘계약서’를 체결한 (주)▲▲▲▲▲도 지침에 규정된 바에 따라 임대할 의무가 있다.

그러나 (주)▲▲▲▲▲는 [표2] 중 연번 1~3에 해당하는 세대에 대한 임대 계약 시, 별도의 임대공고 없이 인근 부동산에만 외국인 임차인 모집을 의뢰한 후, 외국인 임차인이 없다는 사유로 내국인에게 임대하였고, [표2] 중 연번 4에 해당하는 세대에 대해서는 ○○○○○○대 직원이었던 당초 계약자가 2018.1월 경 계약해지를 요구하며 같은 학교 교직원으로 현재 계약자를 소개했다는 사유로 재직증명서 등 별도의 검토를 하지 않은 채 자격 요건에 해당되지 않는 자에게 임대하였으며, 인천도시공사는 ‘계약서’ 체결 후 ‘권리의무 포괄승계 조건’ 이행에 대한 모니터링을 하지 않아 「지침」 제50조 제1항을 위반한 사실을 파악하지 못하였다.

이에 따라 인천도시공사는 ◇◇ ◇◇◇◇ 3단지 외국인 전용 임대주택에 대한 (주)▲▲▲▲▲의 내국인 임대와 관련하여, ‘계약서’ 제6조 및 제13조에 따라 ‘권리의무 포괄승계 조건’ 이행에 대한 관리 감독의 의무가 있음에도 불구하고, 임대 공고 미이행 및 부적격자 임대 등 (주)▲▲▲▲▲의 「지침」 제50조제1항의 위반 행위에 대한 관리 감독을 소홀히 한 사실이 있다.

조치할 사항 인천도시공사 사장은

[주 의] ◇◇ ◇◇◇◇ 3단지 외국인 전용 임대주택 잔여세대 임차인 모집 시, 임대
공고 이행 및 자격 요건 확인을 통해 임차인이 적정하게 선정될 수 있도록
하고, 향후 분양 전환 등 '권리의무 포괄승계 조건'이 철저히 이행될 수
있도록 (주)▲▲▲▲▲에 대한 관리 감독에 만전을 기하시기 바랍니다.

인 천 광 역 시

기관경고 · 주의요구

제 목 내국인 임대주택 분양전환 가격 할인 부적정
 기 관 명 인천도시공사
 관 계 부 서 ☆☆☆☆처
 내 용

인천도시공사(이하 “iH공사”라 한다)에서는 ◇◇ ◇◇◇◇ 3단지 일반임대주택에 대하여 [표]와 같이 조기 분양 하였다.

[표] ◇◇ ◇◇◇◇ 3단지 조기분양전환 추진현황

구분	제 목	내 용	비 고
'09. 8.	◇◇ ◇◇◇◇ 입주자 모집계획	- 분양전환가격 산정기준 : 분양하기로 결정한 날을 기준으로 2인의 감정평가업자가 평가한 당해 주택의 감정평가금액의 산술평균금액으로 산정	■■■처 -8729
'15. 6.	1차 합의서 작성 (도시공사-분양전환추진위)	- 분양전환가격 : 감정평가 2곳의 산술평균금액으로 산정 - 분양전환 대금 납부 : 30일 이내	
'15. 7.	조기분양 전환계획 안	- 분양전환가격 : 감정평가 2곳의 산술평균금액으로 산정 - 분양전환 대금 납부 : 30일 이내	☆☆☆☆처 -5139
'15. 9.	2차 합의서 작성 (도시공사-분양전환추진위)	- 재감점평가 결과가 나온 후 선납할인 재협의 (분양전환 가격에 관한 내용 없음)	
'15. 11.	분양전환 계약체결 및 소유권 이전계획	- 분양전환가격 : 감정평가금액 기준으로 대금납부조건을 감안하고 재감점평가 수수료를 차감하여 결정 - 분양전환 대금 납부 : 30일 이내	☆☆☆☆처 -10812

舊 「임대주택법 시행규칙」 제5조제3호에 의하면 “공공건설임대주택의 입주자 모집을 공고할 경우에는 분양전환가격의 산정 기준을 포함하여야 한다.”라고 규정되어 있으며,

같은 규칙 제9조 [별표1] 「공공건설임대주택의 분양전환가격의 산정 기준」 1. 분양전환 가격의 산정 가목에 의하면 “임대의무기간이 10년인 경우 분양전환가격은

감정평가 금액을 초과할 수 없다.”라고 규정되어 있다.

또한 iH공사 「분양규정」 제87조제1항에 의하면 “분양계약자가 중도금 및 잔금을 선납하고자 할 경우에는 할인하여 받을 수 있다.”고 규정되어 있으며, 「분양규정 시행내규」 제63조제1항에 의하면 “매수인이 매매대금을 당초 납부약정일보다 선납하는 경우에는 그 선납일수에 선납할인율을 적용하여 산정한 금액을 할인하여 수납할 수 있다.”라고 규정되어 있다.

한편 iH공사에서는 ◇◇ ◇◇◇◇ 3단지 일반임대주택 입주자 모집시(2009. 9. 1.) 분양전환가격 산정기준을 “분양하기로 결정한 날을 기준으로 2인의 감정평가업자가 평가한 당해 주택의 감정평가금액의 산술평균금액으로 산정”하도록 공고하였다.

이와 관련 iH공사는 2015.6.23. ◇◇ ◇◇◇◇ 3단지 분양전환 추진위원회(이하 “추진위”라 한다.)와 최초 입주 시 공고대로 분양전환 가격을 산정하고 대금의 납부는 30일 이내로 모두 납부하는 것에 합의하였음에도 민원 폭주를 이유로 추진위와 기 합의했던 대금의 납부기한을 30일에서 2년으로 부당하게 변경하여 선납할인⁴⁾을 적용할 수 있게 하였다.

그러나 「분양규정 시행내규」 제63조제1항에 따른 선납할인은 매매대금을 당초 납부 약정일보다 선납하는 경우에 선납일수에 선납할인율을 적용하여 산정한 금액을 할인하는 것으로 분양가격은 감정평가금액의 산술평균금액⁵⁾으로 확정하고 매수인이 선납하는 시점에 따라 선납할인을 적용해야 함에도 불구하고, 추진위와 합의로 확정된 분양가격에 선납할인율을 먼저 적용⁶⁾하여 당초 분양가격대비 세대별 3.3㎡당 평균 585천원을 부당하게 할인한 사실이 있다.

4) 2015년 선납할인율 : 연 4.5%할인(납부기한 2년→9%할인)

5) 감정평가 산술평균금액 : 1차 3.3㎡당 9,989천원(평균) / 2차 3.3㎡당 9,584천원(평균)

6) 3.3㎡당 8,999천원(평균)

조치할 사항 인천도시공사 사장은

[기관경고] ◇◇ ◇◇◇◇ 3단지 분양전환 추진위원회와 최초 입주 시의 공고대로 분양 전환 가격을 산정하고, 대금의 납부는 30일 이내에 모두 납부하는 것으로 합의했음에도 불구하고, 대금의 납부기한을 30일에서 2년으로 변경한 후 선납할인의 방식으로 부당하게 할인한 사실에 대하여 『기관경고』 하오니 이점 각별히 유념하시기 바라며, 향후 유사 사례가 재발되지 않도록 만전을 기해 주시기 바랍니다.

[주 의] 분양전환 시 분양가격은 최초 입주자 모집 공고에 따라 확정하고, 분양 전환 추진위원회와 분양전환에 대한 협약 완료 후 납부기한을 연장하는 방식으로 부당하게 선납할인 하는 일이 없도록 하시기 바라며, 향후 동일한 사례가 재발되지 않도록 관련 업무에 만전을 기하시기 바랍니다.

인 천 광 역 시

시정 · 주의 · 개선요구

제 목 사택 운영 부적정
 기 관 명 인천도시공사
 관 계 부 서 ●●●●처, ○○처
 내 용

인천도시공사(이하 “iH공사”이라고 한다)에서는 임직원의 안정된 생활환경 제공 및 업무효율성 향상을 도모하고자 신규입사로 원거리 출퇴근이 어려운 직원에 대해 [표1]과 같이 사택을 운영하고 있다.

[표1] 사택 운영현황(2021. 4월 현재)

구분	◇◇ ◇●●● 더퍼스트		◇◇ ◇◇◇◇ 3단지		□□ ◇◇◇◇ 19단지
동 호 수	1**-3**	1**-3**	3**-6**	3**-1**	2**-1**
규모	113㎡(46평형), 침실 3		97㎡(29평형) 침실3	109㎡(33평형) 침실3	188㎡(56평형) 침실5
사용 승인일	2017.7.17.	2020.7.17.	2020.7.17.	2020.7.17.	2020.8.1.
사용인원 (명)	1 (사장사택)	4	3	4	1
주택 종류	외국인 전용 임대주택		내국인 공공임대주택		분양주택
주소	연수구 ◇◇◇◇로 84번길 84		연수구 ☆☆로30번길 19		서구 ●●●●●로 12
iH 청사와 (왕복)거리	29km		33.4km		40.6km

* iH공사 제출자료 재구성

** 2017년 ◇◇ ◇◇◇◇ **동 ***호(외국인 전용 임대주택)에서 ◇◇ ◇●●● 더퍼스트 ***-***호로 사장사택 이전

1. 공공주택 등 사업용 재산의 사택 부당사용

「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법 시행령」(이하 “경제자유구역법 시행령”이라 한다) 제21조의2 제1항에 의하면 “외국인 전용 임대주택을 임대하려는

자는 외국인, 외국인투자기업, 외국인인 교육기관 및 외국의료기관에 해당하는 자”를 임대차계약의 상대방으로 하도록 규정되어 있다.

「공공주택 특별법」 제2조에 의하면 “공공주택이란 공공주택사업자가 국가 또는 지방자치단체의 재정이나 「주택도시기금법」에 따른 주택도시기금을 지원 받아 이 법 또는 다른 법률에 따라 건설, 매입 또는 임차하여 공급 후 분양전환을 할 목적으로 공급하는 주택이며, 공공주택에 입주하고자 하는 자는 「공공주택 특별법 시행규칙」 제13조에서 정하는 바에 따라 공공주택 입주자 자격, 입주자 선정방법 등을 충족해야 한다.”라고 규정되어 있고,

같은 법 제50조의3 제4항에 의하면 “공공주택사업자는 우선 분양전환 자격을 갖춘 자가 존재하지 아니하는 경우 또는 임차인에게 우선 분양전환에 관한 사항을 통보한 날부터 6개월(임대의무기간이 10년인 공공건설임대주택의 경우에는 12개월을 말한다) 이내에 임차인이 우선 분양전환 계약을 하지 아니한 경우 제3자에게 매각 할 수 있다.”라고 규정되어 있으며,

「공공주택 업무처리지침」(국토교통부 훈령)제78조제3항에 의하면 “임대의무 기간 만료 후 분양전환 신청이 없는 경우와 장기 미임대주택으로 매각이 어려운 경우에는 기존 주택 매입임대 사업으로 전환하여 공급할 수 있다.”라고 규정되어 있다.

한편, iH공사 「사택관리에규」 제2조에 따르면 “사택이란 인천도시공사 임직원이 사용하기 위하여 공사가 소유 또는 임차한 주택을 말하며, 공사가 건설한 임대주택을 공급하지 아니하는 기간 동안 임직원이 임시로 사용하는 경우를 포함 한다.”라고 규정되어 있다.

따라서 iH공사는 「공공주택 특별법」 등 관계법령에서 정하는 입주자 자격요건을 충족하는 자의 주거안정을 위해 임대 또는 임대한 후 분양전환을 목적으로 공공주택을 공급하여야 하고 정당한 사유 없이 공공주택을 목적 외로 사용해서는 아니 된다.

그러나 ◇◇ ◇◇◇◇ 3**동 1***호의 경우는 외국인 전용 임대주택으로 「경제자유 구역법 시행령」 제21조의2 제1항에서 규정하고 있는 자에게만 임대하여야 하나 1급 사택으로 부당하게 사용하다 2017년 ◇◇ ○○○○ 더 퍼스트 1**동 3***호로 이전하였다.

또한 ◇◇ ○○○○ 더 퍼스트 단지에 대하여 최초 임차인 모집공고㉠를 하였

으나 외국인 신청자가 없자 공가였던 148세대를 2019. 10. 23. 경제자유구역청에 분양전환승인 신청을 하였다.

그러나 1**동 3***호는 사장사택이라는 사유로 분양전환 승인신청에서 제외하였고, 분양승인 신청당시 내국인 임차사유로 분양전환제외 대상이었던 1**동 3***호는 2020. 5. 4. 계약해지로 공실이 되었으나 당초 해당주택의 공급계획대로 분양전환하여 매각하지 않고 사택으로 사용하였다.

◇◇ ◇◇◇◇ ***동 ***호 및 ***동 ****호는 「공공주택 특별법」 제50조의3 제1항에 의거 분양전환 승인받은 세대로 같은 조 제4항에 따라 분양전환이 이루어지지 아니한 경우 당초 공공주택의 건설 목적대로 서민의 주거안정을 위하여 매각하거나 「공공주택 업무지침」 제78조제2항에 따라 주택 매입임대 사업으로 전환해야 했으며,

□□ ◇◇◇◇ 19단지는 일반분양 주택으로 2012년 준공 후 iH공사는 2016. 9. 8. 미분양 118세대에 대하여 일괄매각 방침⁸⁾을 수립하고 분양대행 용역을 실시하여 118세대를 전부 분양하였으나, 2020. 3. 분양계약이 해지된 ***동 ****호의 경우 당초 방침대로 해당 세대를 추가 매각하였어야 하나 사택으로 부당하게 사용하였다.

2. 사택 운영관리 부적정

「공기업·준정부기관 예산집행지침」(2020, 기재부)에 따르면 “각 기관이 소유 또는 임차하고 있는 주택의 관리비(공용관리비 포함)는 입주한 임직원이 부담하도록 한다. 다만, 재산세, 보험료 등의 제세공과금과 건물 및 부대시설의 보존을 목적으로 하는 보수비는 각 기관이 부담할 수 있다.”라고 규정되어 있다.

또한 iH공사 「사택관리예규」에 따르면 “사택은 사장이 사용하는 1급 사택과 사장 외의 임직원이 사용하는 2급 사택으로 구분하고 있으며, 같은 규정 제4조에 따라 사택을 사용하려는 자는 별지 제1호 서식의 신청서를 갖추어 사장의 허가를 받아야 한다.”라고 규정되어 있다.

같은 규정 제5조에 의하면 “사택을 사용하는 임직원은 사택의 청결유지와

7) 2014. 6월 최초 임차인 분양 실시 : 외국인 전용 임대주택 154세대

8) 「□□19단지 잔여세대 매각을 위한 미분양세대 일괄매각 방안 검토결과 및 분양대행사 선정계획」(판매처-4642, 2016. 9. 8.)

각종 공공요금의 절약과 사용자가 부담하여야 할 모든 공과금의 성실한 납부를 준수하여야 한다.”라고 규정되어 있으며, 제7조제4호에 따르면 “사택이 아파트인 경우 1급 사택에 한하여 공동관리비는 공사가 부담”하도록 규정되어 있다.

이와 관련 iH공사에서는 임직원의 안정된 생활환경과 업무효율성 향상을 도모하고자 「공사 사택운영 계획」(☆☆☆☆처-9507, 2020. 7. 14.)을 수립하여 [표1]의 주택을 사택으로 사용하고, 사택 입소자를 2020년도 신규입사자로 정하여 20명 내외의 입소자를 모집하였고 1차 입소자 8명(2020. 7. 17.)과, 2차 입소자 4명(2020. 8. 1.)에게 사택을 사용하게 하였다.

그러나 iH공사 직원의 업무 효율성을 위한 사택은 당초 사택운영 목적에 적합하게 iH공사 본사와 근거리에 위치한 주택을 소유 또는 임차하여야 함에도 본래 사택제도 취지에 부적합한 원거리(왕복 출퇴근 거리 최저 29km에서 최고 40km)에 위치하고 있으며,

2급 사택 입소자 1차 선발 시 「사택관리에규」 제4조에 따른 [별지 1호]의 신청서를 받지 않고 2020년 iH공사 신규자 교육 중 구두접수를 하였으며, 신청자에 대한 사용 허가 결정 없이 사택을 사용하게 하였다.

한편, 사택의 청결유지는 사용자의 관리의무임에도 불구하고 1급 사택의 경우 2020. 1. 23. 사택 입주청소(비용 620천원) 실시 후 2020. 8. 13. 사택 입주청소(550천원) 및 2020. 12. 3. 코로나 대비 청결유지 명목으로 청소를 실시⁹⁾하였고 주기적인 청소를 위하여 연간 용역(금액 3,300천원)계약(☆☆☆☆처-712, 2021.1.18.)을 체결하였으며,

□□ ◇◇◇◇ 19단지 ***동 ****호는 2급 사택으로 사용자 부담 원칙에 따라 사용자가 아파트 공동관리비 및 공과금(전기, 수도, 가스 등)을 부담하여야 함에도 불구하고, 188㎡(56평형)규모의 대형 아파트에 1명의 직원만 배치하였다는 사유로 [표3]와 같이 1,388,470원을 근거 없이 지원해 준 사실이 있다.

[표3] 2급 사택 관리비(□□ ◇◇◇◇ 19) 지원 현황

(단위:원)

구분	계	2020.8.	2020.9.	2020.10	2020.11.	2021.1.	2021.2.
관리비 지출액	1,388,470	202,040	191,550	234,940	235,330	256,000	268,610

* 2020. 12. 관리비(245,110원)는 입소자 본인 부담

9) 1급 사택 청소비 지출 : 275,000원(바닥, 창틀, 싱크대, 화장실 등 청소)

조치할 사항 인천도시공사 사장은

[시 정] 사택관리비 등의 지원은 「공기업·준정부기관 예산집행지침」 및 인천도시공사 「사택관리예규」에 의하여 집행하시고, 관련근거 없이 집행한 사택 관리비 지원 금액 1,388,470원을 환수하시기 바랍니다.

[주 의] 사택사용자는 「사택관리예규」에서 정한 절차에 따라 선정·승인하시기 바라며, 향후 동일한 사례가 발생하지 않도록 관련 업무에 만전을 기하시기 바랍니다.

[개 선] 1. 「인천광역시 지방공기업 회계규칙」 제4조에 따라 「인천광역시 공유재산 관리 조례」 및 「인천광역시 물품관리 조례」를 준용하도록 재산관리 업무 관련 규정을 개정하시기 바랍니다.

2. 공공주택 등 사업용 재산은 당초 해당 재산의 목적 및 공급계획에 적합하게 매각 또는 임대하시어 인천도시공사의 경제성과 공공복리를 증대하도록 운영하시기 바랍니다.